



HA-Beschluss
HA-320/18

öffentlich: Ja

Drucksachen-Nr.: 06/1630
Erfassungsdatum: 16.10.2018

Beschlussdatum:
26.11.2018

Einbringer:

Dez. II, Amt 60

Beratungsgegenstand:

Gemeindliches Einvernehmen zu den Bauanträgen – Neubau von zwei 5-geschossigen Wohngebäuden an der Karl-Krull-Straße (Haus 1 und 2)

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	23.10.2018	6.18				
Ortsteilvertretung Schönwalde I/Südstadt	08.11.2018	7.2		6	0	0
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	13.11.2018	7.7		13	0	0
Hauptausschuss	26.11.2018	8.12		mehrheitlich	0	1

Dr. Stefan Fassbinder
Oberbürgermeister

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss der Universitäts- und Hansestadt Greifswald beschließt,

das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zur Errichtung der beiden neuen 5-geschossigen Wohngebäude (Haus 1 und 2) an der Karl-Krull-Straße herzustellen.

Sachdarstellung/ Begründung

Die Wohnungsbau-Genossenschaft eG möchte südwestlich der Karl-Krull-Straße zwei weitere Wohngebäude errichten. Die Fläche war teilweise mit einem Garagenkomplex bebaut.

Entsprechend der vorliegenden Bauunterlagen sollen die geplanten Bauobjekte als 5-geschossige Wohngebäude mit jeweils 28 Wohnungen errichtet werden. Zusätzlich ist je ein

Kellergeschoss zur Unterbringung von Abstellräumen sowie einem Fahrrad- und Waschaum geplant. Es sind in jedem Gebäude sechzehn 2-Raumwohnungen und zwölf 3-Raumwohnungen vorgesehen.

Es werden 50 Stellplätze den beiden Wohngebäuden zugeordnet. Die überzähligen Stellplätze an der Privatstraße werden den Bewohnern der Nachbargebäude zur Verfügung gestellt.

Laut § 5 Abs. 5 Nr. 10 der Hauptsatzung der Universitäts- und Hansestadt Greifswald in der Fassung der Satzung aus Beschluss B581-30/13 vom 25.02.2013 und der Änderungssatzung aus Beschluss B728/18 vom 02.07.2018 entscheidet über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB der Hauptausschuss, wenn das Bauvorhaben einen anrechenbaren Bauwert von 1 Mio. Euro übersteigt. Die zwei Vorhaben übersteigen jeweils die v.g. Bausumme.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich, ein Bebauungsplan besteht nicht. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die Gebäude sind mit 5 Geschossen vorgesehen. Das 5. Geschoss springt an 3 Gebäudeseiten um 1,30 m, in Teilbereichen um 2 m, zurück. Dabei wird die Brüstung des Staffelgeschosses eine Höhe von 12,70 m und die Attika eine Höhe von 15,42 m über dem Gelände erreichen.

Im benachbarten Bebauungsplan Nr. 103 – Karl-Krull-Straße - sind in den Baufeldern an der Karl-Krull-Straße 4 Geschosse mit einer maximalen Traufhöhe von 13 m bzw. 14 m zulässig. Die bestehenden Gebäude erreichen hier eine Bauhöhe von ca. 12,30 m im Traufpunkt und der obere Abschluss der Pultdächer ist bei ca. 14,30 m bzw. 14,80 m.

Die Gebäude aus DDR-Zeiten in der Südstadt haben ein Satteldach sowie eine Traufhöhe von 12,90 m und eine Firsthöhe von 16,56 m.

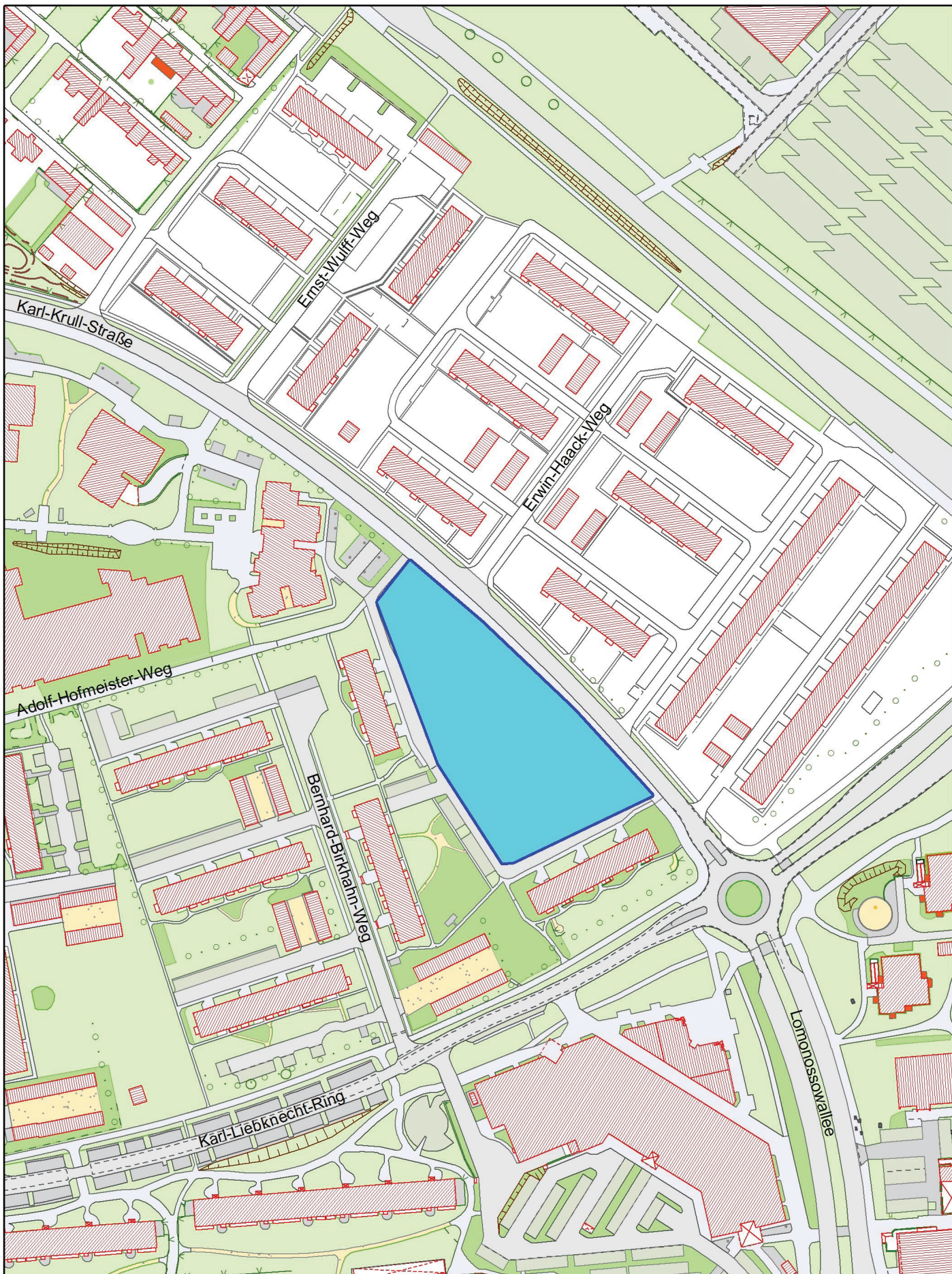
Die bei den Neubauvorhaben vorgesehenen Bauhöhen halten den von den Altbauten vorgegebenen Rahmen ein. Die Traufhöhen, welche optisch am wirksamsten für den Betrachter sind, werden im Brüstungsbereich des Staffelgeschosses nicht überschritten. Durch die Rücksprünge des 5. Obergeschosses tritt dieses, ähnlich wie eine geneigte Dachfläche, nicht so stark in Erscheinung. Die oberen Dachabschlüsse (Attika) bei den beiden neuen Gebäuden unterschreiten um mehr als ein Meter die Firsthöhen der Altbauten.

Die Kriterien nach § 34 Abs. 1 BauGB sind hier also erfüllt. Damit kann aus Sicht der Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen hergestellt werden.

Hinweis: Zur Realisierung der beiden Vorhaben müssen 10 Bäume gefällt werden. Ein Antrag auf Baumfällung wurde seitens des Vorhabenträgers beim Landkreis Vorpommern-Greifswald, untere Naturschutzbehörde gestellt. Das Verfahren läuft noch.

Anlagen:

Lagepläne, Ansichten



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:2.000



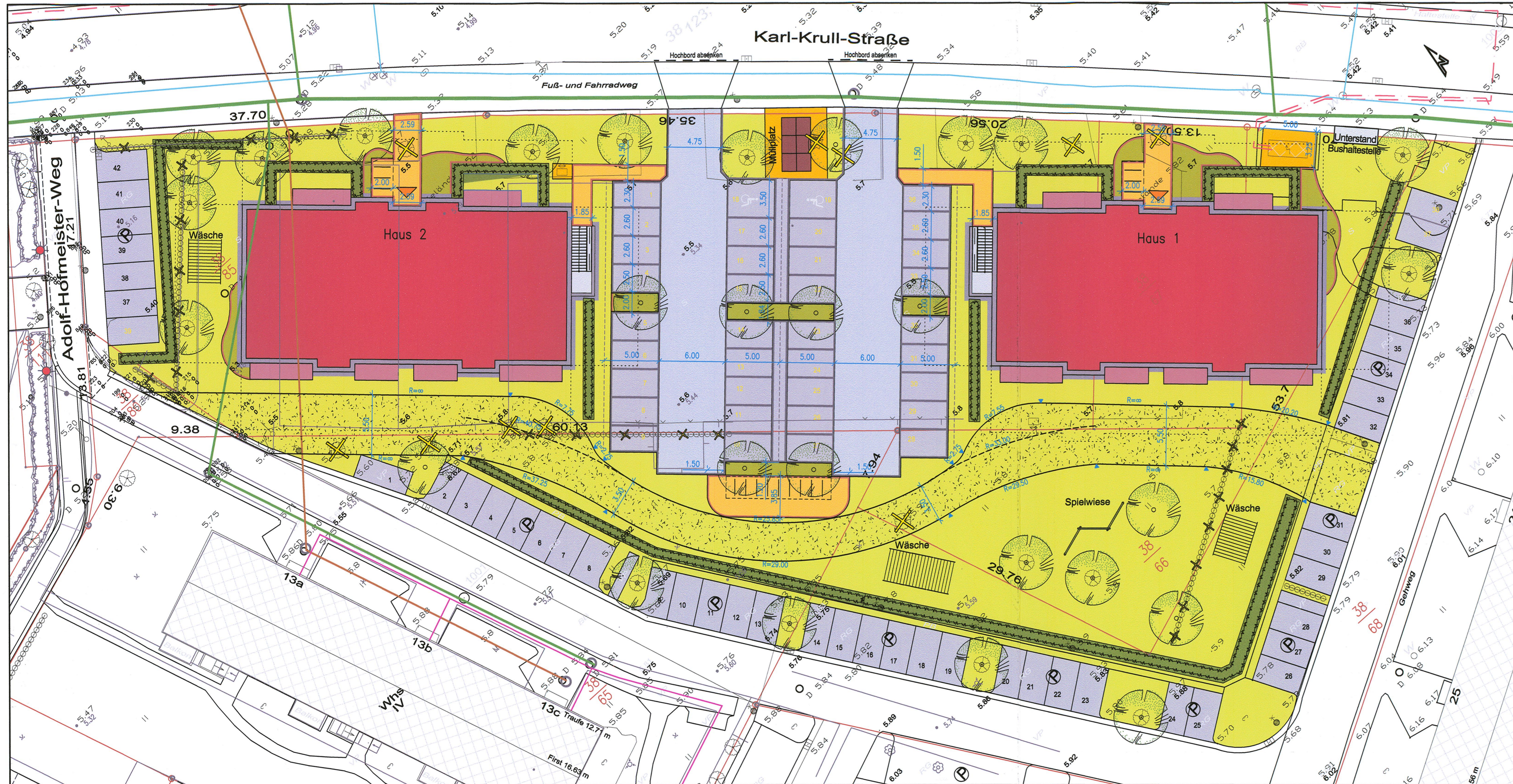
Ersteller 60.2 ri

Erstellungsdatum 09.10.2018



Universitäts- und Hansestadt
Greifswald



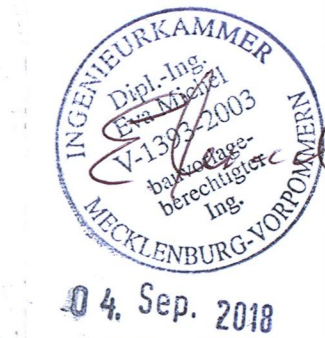


LEGENDE

- Zufahrt
- PKW-Stellplatzflächen
- Gehwegfläche, Betonsteinpflaster mit Bänderung
- Nebenfläche, Betonsteinpflaster
- Kleinsträucher- und Staudenflächen
- Rasen
- Feuerwehrzufahrt, Schotterrassen
- Hecke
- vorhandener Baumstandort
- geplanter Baumstandort
- Beleuchtung, geplant
- Ablauf, geplant
- Sitzbank, geplant
- Wäscherüst, geplant
- Müllcontainerbox
- Bemaßung, Maßangaben in Meter

Zeichenerklärung Bestandsleitungen

- Energieleitung MS Stadtwerke
- Energieleitung NS Stadtwerke
- Energieleitung Stadtwerke
- Datenleitung (OVK) Stadtwerke
- Telekom
- GAS ND-Gasleitung vorh.
- Fernwärme vorh.
- Schmutzwasserkanal vorh.
- Regenwasserkanal vorh.
- Trinkwasserleitung vorh.



04. Sep. 2018

Geprüft: Hg
Greifswald, Aug. 2018
H. W. Z...

INGENIEURPLANUNG-OST GmbH
Ingenieure und Landschaftsplaner
17489 Greifswald • Poggenweg 28
Telefon:(03834)5955-0 • Fax:(03834)5955-55

Genehmigungsplanung

1			
2			
3			
	Änderungen	Datum	Name



**WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFT
GREIFSWALD eG**

Wohnbebauung Karl-Krull-Straße

– Karl-Krull-Straße –

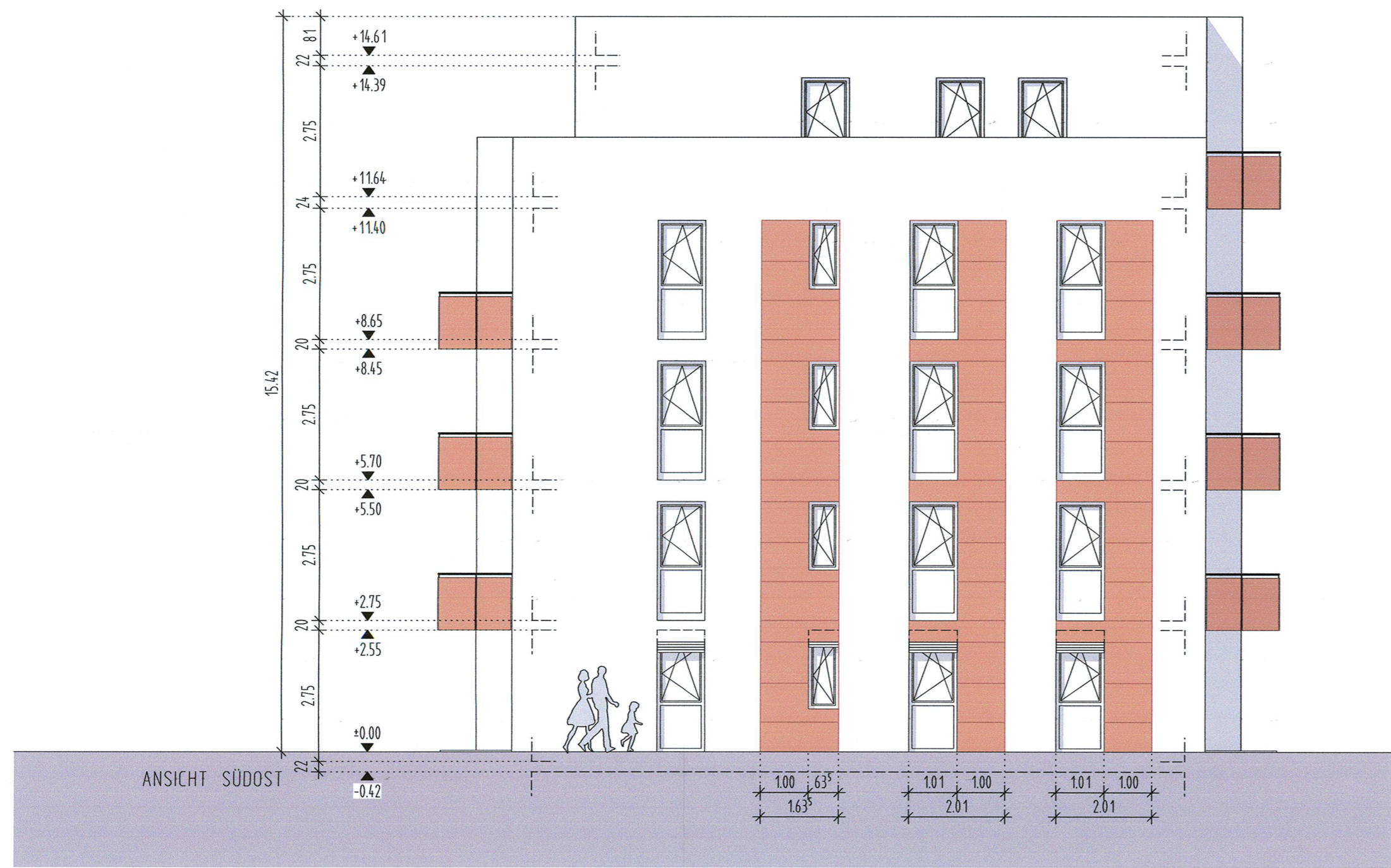
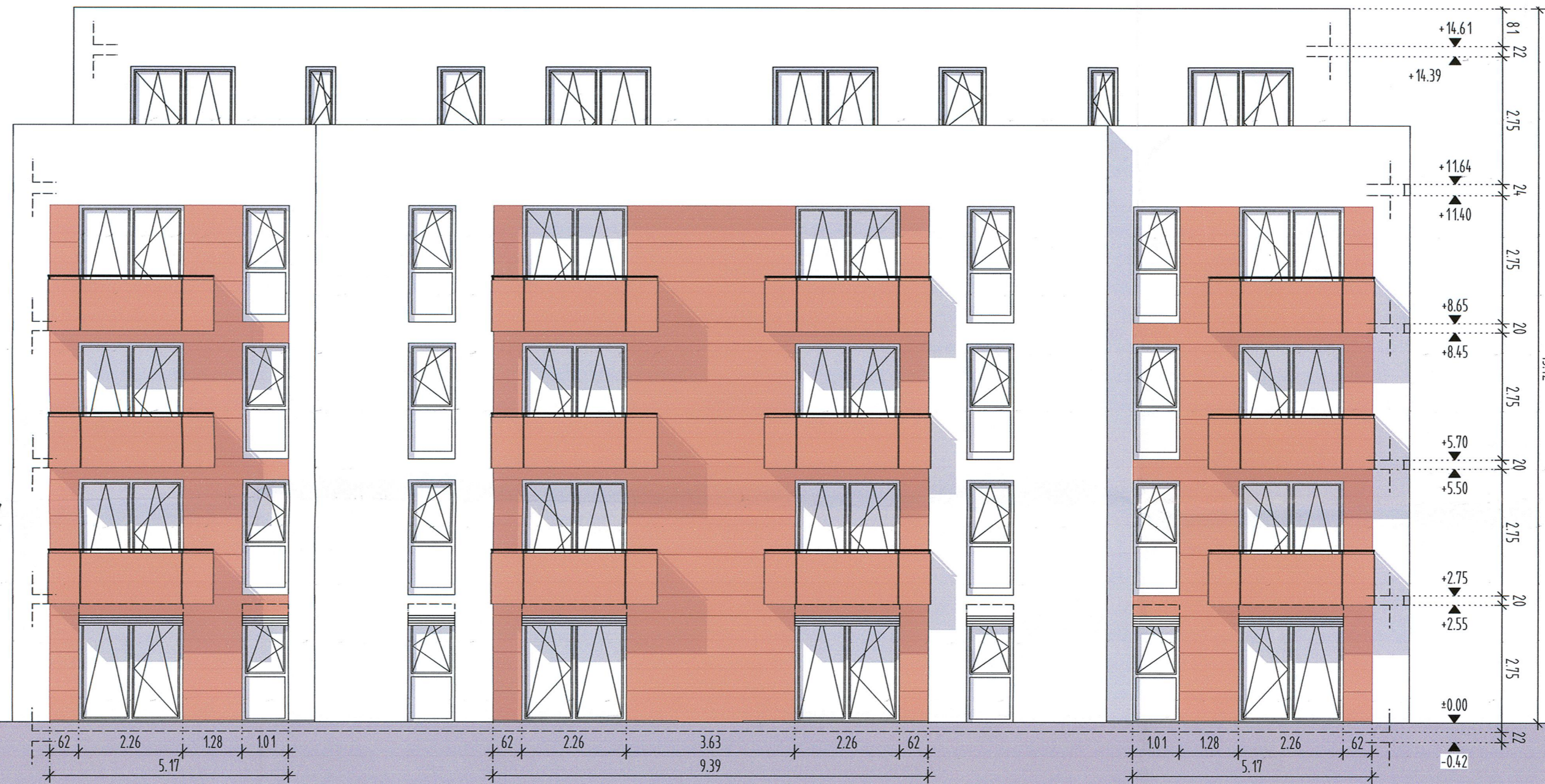
Lageplan	Maßstab : 1 : 250	Unterlage Nr. : 3 Blatt Nr. : 1
bearbeitet	Datum	Name
gezeichnet	Aug. 2018	Bf
geprüft	Aug. 2018	Me
	Aug. 2018	Hg
Aufgestellt und geprüft:		
Wohnungsbau- GENOSSENSCHAFT GREIFSWALD eG Geschwister-Schöll-Straße 1 17491 GREIFSWALD		



A		BAUHERR: Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Geschwister-Scholl-Str. 1 17491 Greifswald		BAUANTRAG	
DATUM/BEA: 28.08.18/AK		PROJEKT: Wohnbebauung Karl-Krull-Straße Karl-Krull-Straße 17491 Greifswald		PHS  mbH  2018-2003 Ing.	
PLANGR.:		PLAN-NR. 201318-2 AN-01		MARKT 20/21 17489 GREIFSWALD TEL 03834-5857-0 FAX 03834-5857-27	
MASSSTAB: 1 : 100		PLANNHALT: ANSICHTEN NO / NW		04. Sep. 2018	
ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: GREIFSWALD		ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: HGW		Ing.	
<small>ALLE MASSE SIND VON AUSFÜHRERN IN DEN PLANunterlagen UND AN DER VERANTWORTLICHEN ZU PRÜFEN UND UNTERSCHREIBEN SOWIE DIFFERENZEN ZWISCHEN VERSCHIEDENEN PLANUNGSSTADIEN SIND UNVERZÜGLICH MIT DER BAULEITUNG ABZUGLEICHEN. VERÄNDERUNGEN DARSTELLENDE MASSSTABES HABEN VORRANG. GÜLTIGKEIT: DIESE ZEICHNUNG IST UNSER EIGENTUM. JEDE VERKEHRLICHE ODER MITTELUNG AN DRITTE PERSONEN OHNE UNSERE GENEHMIGUNG IST STRAFBAR UND WIRD GEGENÜBER VERTRÄGLICH VERBODEN. VERBODENSETZ § 93a S.</small>					
H/B = 420 / 594 (0.25m²)					
Allplan 2018					



ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT SÜDOST

A		BAUANTRAG	
BAUHERR:	Wohnungsbau-Genossenschaft Greifswald eG Geschwister-Schall-Str. 1 17491 Greifswald	 PHS mbH Dipl.-Ing. Eva-Michael 17491 Greifswald 03834-5857-0 FAX 03834-5857-793	MARKT 20/21 17489 GREIFSWALD TEL 03834-5857-0 FAX 03834-5857-793 04. Sep 2018
PLANGR.:	PROJEKT: Wohnbebauung Karl-Krull-Straße Karl-Krull-Straße 17491 Greifswald		
PLAN-NR. 201318-2 AN-02	PLANNHÄLT.: ANSICHTEN SO / SW GENOSSENSCHAFT GREIFSWALD	ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: <i>AW</i> 04. Sep 2018	
MASSTAB: 1 : 100	PLANNHÄLT.: ANSICHTEN SO / SW GENOSSENSCHAFT GREIFSWALD	ORT/DATUM/UNTERSCHRIFT: <i>AW</i> 04. Sep 2018	
ALLE MASSE SIND VOM AUSFÜHREN IN DEN PLANLAGE-UND/AM BAU VERANTWÖRTLICHEN ZU PRÜFEN! UNTERSCHREIBEN SOWIE DIFFERENZEN ZWISCHEN VERSCHIEDENEN PLANLAGE-UND/AM BAU VERANTWÖRTLICHEN SIND UNVERZÜGLICH MIT DER BAULEITUNG ABZUSPRECHEN! ZULEHNENDE GEWISSE DARSTELLUNGEN HABEN VORRANGIGE GÜLTIGKEIT! DIESE ZEICHNUNG IST UNSER EIGENTUM. JEDE VERVIelfÄLTUNG ODER MITTEILUNG AUCH IN DETAILS AN DRITTE PERSONEN OHNE UNSERE GENEHMIGUNG IST STRAFBAR UND WIRD GEGENÜBER DER VERTRÄGLICHEN ÜBERNEHMERIN VERFOLGT.			
H/B = 420 / 594 (0 25m ²)		Allplan 2018	